

Dokumentation zum Abrechnungsschnitt für die Mieterabrechnung, wenn nur Betriebskosten-Rückstände ausgewiesen werden sollen

Abweichungen zum „normalen“ Abrechnungs-Schnitt bei der WEG.....	1
Berücksichtigung von berechtigten Zahlungs-Kürzungen	2
Nicht berechnete Kürzungen von BK oder KM.....	2
Saldovorträge aus einer im Vorjahr per 31.12. verbuchten Jahresabrechnung	2
Verbuchung der Jahresabrechnung des Vorjahres mit Buchungsdatum im neuen Jahr	3
Zahlung des Mieters im Dezember für Januar des Folgejahres	3
Kontrolle der automatisch ermittelten BK-Rückstände	3
Verbuchung der Jahresabrechnung mit BK-Rückständen	4

Abweichungen zum „normalen“ Abrechnungs-Schnitt bei der WEG

Bei der Mieter-Jahresabrechnung besteht die Besonderheit, dass die Debitorenkonten (5er-Konten) sowohl einen Rückstand aus Betriebskosten-Vorauszahlungen (BK) als auch einen Rückstand auf Kaltmieten (KM) enthalten. In der Mieter-Jahresabrechnung sollte als Rückstand nur ein Rückstand auf Betriebskosten-Vorauszahlungen ausgewiesen werden.

Eine Trennung der Zahlungseingänge nach BK und KM wäre bereits zum Zeitpunkt der Verbuchung der Zahlungseingänge möglich. Aber in der Regel liegen Weisungen des Mieters, wie verbucht werden soll, nicht vor, so dass in diesem Fall zwölfmal jährlich eine „theoretische“ Trennung erfolgen müsste. Wenn der Mieter keinerlei Zahlung leistet, dann ist eine Trennung sowieso nicht möglich. Ferner kann es vorkommen, dass der Mieter in Teilbeträgen über Monate hinweg zahlt.

Aus den oben dargelegten Schwierigkeiten der Trennung zwischen BK und KM besteht die Möglichkeit, zum Zeitpunkt der Vorbereitung der Mieter-Jahresabrechnung diese Trennung vorzunehmen. Diese Trennung, bzw. die Ermittlung des Rückstands auf die BK erfolgt im Programm automatisch beim Abrechnungs-Schnitt, wenn Sie die dafür vorgesehene Option „Abr.Daten zeitabhängig errechnen, 5er Konten nur BK-Rückstände ausweisen“ wählen. Diese Trennung nach BK und KM erfolgt nur im Abrechnungs-Schnitt, nicht in der maßgeblichen Objekt-Buchführung und dient nur dem Zweck, auf der Jahresabrechnung „kosmetisch“ nur den Teil des BK-Rückstands auszuweisen. Der zusätzliche, informative Ausweis des Gesamt-Rückstands als Tagessaldo ist möglich (s.u.)

Ein Rückstand auf IST-BK wird erst dann ausgewiesen, wenn die Zahlung so niedrig ist, dass die Soll-BK nicht abgedeckt sind. Im Prinzip werden also zuerst die BK bedient, bevor die KM bedient werden.

Beispiele für die Berechnung des BK-Rückstands:

Fall	Saldo-Vortrag	Soll-BK	Soll-KM	Zahlung	IST-BK Rückstand
Normaler Zahler	0	200,00	500,00	700,00	0,00
Geringer Rückstand	50,00	200,00	500,00	700,00	0,00
Rückstand > KM	0	200,00	500,00	50,00	150,00
Rückstand > KM	50,00	200,00	500,00	50,00	200,00

Berücksichtigung von berechtigten Zahlungs-Kürzungen

Wenn der Mieter berechnete Kürzungen bei BK oder bei der KM vornimmt, dann ist dies bereits während des Jahres in der Buchführung zu berücksichtigen. Berechnete Kürzungen auf BK werden durch eine Teil-Stornierung der BK vorgenommen.

Beispiel:

Ursprüngliche Sollstellung Soll 5er Konto, Haben 95er Konto, Betrag EUR 200,--

Berechnete Kürzung der BK um EUR 50,-- ist wie folgt zu stornieren: Soll 95er-Konto, Haben 5er-Konto, Betrag EUR 50,--

In gleicher Weise wird eine berechnete Mietkürzung verbucht, jedoch gegen das 85er-Konto (Mieten) statt gegen das 95er-Konto (BK-Vorauszahlungen).

Nicht berechnete Kürzungen von BK oder KM

Nicht berechnete Kürzungen sind zunächst als Mahnfall, dann als Rechtssache zu behandeln. Wenn der Rückstand eine Rechtssache darstellt, dann empfehlen wir in den Stammdaten, Wohnungs-Stammdaten auf der Mieter-Karteikarte die Markierung „Rechtssache“ und das Anlegen eines neuen Kontos mit der errechneten Kontonummer Debitorenkonto plus 3, z.B. bei Debitorenkonto 5,00100 wäre das die Kontonummer 8,00100, Kontobezeichnung „Tit.oder sonst.Forderung Mieter XY“. Auf dieses Konto wird der gerichtlich geltend gemachte Betrag umgebucht. Wenn Sie auf der Mieter-Jahresabrechnung den tatsächlichen Debitoren-Tagessaldo ausweisen, dann wird im obigen Beispiel automatisch zusätzlich auch der Betrag auf Konto 8,00100 ausgewiesen.

Saldovorträge aus einer im Vorjahr per 31.12. verbuchten Jahresabrechnung

Bei der Verbuchung der Jahresabrechnung im Vorjahr zum 31.12. entstehen Saldovorträge in Höhe der Nachzahlungen und Guthaben. Diese werden dann i.d.R. im Folgejahr ausgeglichen. Ein

Saldovortrag und eine Zahlung im Folgejahr in gleicher Höhe gleichen sich aus und haben dann keinen Einfluß auf den Ansatz der BK.

Verbuchung der Jahresabrechnung des Vorjahres mit Buchungsdatum im neuen Jahr

Im Gegensatz zu oben erfolgt die Verbuchung der Vorjahres-Abrechnung nicht zum 31.12. des Vorjahres, sondern im neuen Jahr und wird über ein NK-Sammelkonto in einem Betrag auf Debitorenkonten und Sachkonten gebucht. Die Nachzahlungen und Guthaben werden in dem Monat der Verbuchung im Betrag der Zahlung berücksichtigt. Beispiel: Die Nachzahlung oder das Guthaben werden zuerst dem Sollstellungsbetrag für BK zugeschlagen oder abgezogen (ersetzt den Saldovortrag). Der Mieter hat regulär EUR 700,-- für BK und KM zu zahlen und leistet diese Zahlung auch tatsächlich. Zusätzlich liegt eine Nachzahlung in Höhe von EUR 100,-- aus der Vorjahresabrechnung vor, dann wird in der Tabelle als Zahlungsbetrag EUR 700,-- abzüglich EUR 100,- = EUR 600,-- ausgewiesen. Die Zusammensetzung mehrerer Zahlungsbeträge in einem Monat kann über eine HTML-Tabelle, die unten beschrieben ist, nachvollzogen werden.

Wichtig: Die Verbuchung der Vorjahresabrechnung mit Buchungsdatum im Folgejahr muss über ein Sammelkonto ausgeführt werden. Die Verwendung des Sammelkontos und die Wahl der Kontonummer für das Sammelkonto wird bei der Verbuchung der Jahresabrechnung gewählt. Die Kontonummer des NK-Sammelkontos muss in der Sonderkonfiguration auf Globalebene im Menü Datei – Konfiguration – Sonderkonfiguration in der Zeile „SAMMELKONTO_NK_VERBUCHUNG=xx,xxxxx“ eingetragen werden.

Zahlung des Mieters im Dezember für Januar des Folgejahres

Ein weiterer Sonderfall ist zu berücksichtigen, wenn der Mieter seine Zahlung für den Januar bereits Ende Dezember des Vorjahres überwiesen hat. Damit die Bankabstimmung erfolgen kann, muss der Zahlungseingang noch im alten Jahr verbucht werden. In diesem Fall sollte eine Rechnungsabgrenzung erfolgen. Im alten Jahr lautet die Buchung für die Rechnungsabgrenzung: Debitorenkonto an Rechnungsabgrenzung, im neuen Jahr Rechnungsabgrenzung an Debitorenkonto. Zur Identifikation des Rechnungsabgrenzungskontos geben Sie wie unter Punkt 5 in der Sonderkonfiguration in der Zeile „SAMMELKONTO_BK_KM_RECHNUNGSABGRENZUNG= xx,xxxxx“ ein.

Kontrolle der automatisch ermittelten BK-Rückstände

Die automatische Ermittlung des Rückstands auf BK sollte immer kontrolliert werden. Die Kontrolle erfolgt zunächst mit dem Ausdruck der Abrechnungs-Saldenliste. Diese zeigt als Besonderheit in der Spalte „Kontobezeichnung“ ganz rechts den tatsächlichen Kontostand vor der Korrektur, dargestellt in eckigen Klammern, z.B. [1000,00]>. Dies ist ein tatsächlicher Rückstand von EUR 1000,--, ein Guthaben wird mit Minus-Vorzeichen dargestellt, z.B. [-1000,00]>. Die Spalte „Saldo“ zeigt dann den automatisch ermittelten Rückstand auf BK. Eine manuelle Korrektur ist möglich im Menü Abrechnungen - Abrechnungs-Schnitt – Abrechnungs-Konten-Anzeige. Dort können Sie in der Spalte „Saldo“ mit Doppelklick eine Änderung eintragen.

Eine weitere Kontrollmöglichkeit besteht in Form einer Excel-Tabelle, die nach der Durchführung dieser Form des Abrechnungs-Schnitts automatisch angezeigt wird. Sie sehen auf dieser Tabelle untereinander die Debitorenkonten mit den Namen der Mieter, der Saldovortrag, je eine Spalte pro

Monat mit BK-Sollstellung, KM-Sollstellung und Zahlungseingang, danach die Summen und der errechnete Rückstand auf BK. Diese Tabelle wird gespeichert und ist im Objekt über das Menü Info – Diverse Listen – Vorhandene HTML-Dateien anzeigen (Archiv), dort unter dem Dateinamen „BK-Mieterrückstände 2011.html“ wieder einsehbar. Diese Tabelle zeigt in den Monatsspalten die BK- und KM-Sollstellungen und Zahlungen, wobei dies Summen darstellen.

Die ebenfalls über das gleiche Menü aufrufbare Liste „Abr_Mie_BK2011.HTML“ zeigt alle Einzelbuchungen, die die Summen der erstgenannten Tabelle ergeben. Mit dieser Detailliste ist nachvollziehbar, wie sich z.B. die Zahlungssumme aus Teilbeträgen (Einzelbuchungen) zusammensetzt.

Verbuchung der Jahresabrechnung mit BK-Rückständen

Nachdem die Mieterabrechnung mit den BK-Rückständen erstellt ist, wird die Abrechnung normal verbucht. Der Ausweis der „isolierten“ BK-Rückstände hat keinerlei Einfluß auf die Verbuchung in der Objekt-Buchführung. In der Objekt-Buchführung werden nur die Vorauszahlungen vom 95er Konto zurückgebucht auf das Debitorenkonto und auf dem Debitorenkonto werden einzeln oder gesammelt (je nach Wahl der Verbuchung) die Umlageanteile belastet.

Die auf der ausgedruckten Mieterabrechnung dargestellten BK-Rückstände werden nur in der „Nebenbuchführung“, hier für den DTA-Saldenausgleich berücksichtigt. Für den DTA-Saldenausgleich werden die Debitorensalden aus dem Abrechnungs-Schnitt (hier nur die BK-Rückstände) und die hinzugerechneten Umlagebeträge ausgewiesen. Beispiel: Auf der Abrechnungs-Saldenliste wird ein BK-Rückstand von EUR 100,-- ausgewiesen. Die Vorauszahlungen im Beispiel EUR 1200,-- auf dem 95er Konto werden auf die Abrechnungs-Saldenliste nach Verbuchung umgebucht, so dass ein Saldo von EUR 1.100,-- im Haben vorliegt. Gegen diesen Haben-Saldo werden die Umlagebuchungen gegengerechnet, beispielweise EUR 1000,--, so dass in diesem Beispiel ein Guthaben von EUR 100,-- vorliegen würde, die dann im Rahmen des DTA-Saldenausgleichs überwiesen werden können. Hinweis: Die Beträge des DTA-Saldenausgleichs werden als anstehende Überweisungen bzw. Individual-Lastschriften bis zur Ausführung des DTA gespeichert und können dort vor der Ausführung noch geändert werden, wenn Bedarf bestünde.